Dato' Seri Kong Cho Ha (sebagai Setiausaha Agung dan mendakwa bagi Malaysia Chinese Association (MCA)) lwn Majlis Perbandaran Kajang

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN SIVIL NO 21NCVC-71 TAHUN 2011
YAACOB MD SAM H
5 APRIL 2013

Tort — Ganti rugi — Pencerobohan — Pencerobohan terhadap bangunan — Pihak berkuasa memasuki bangunan tanpa sebarang notis undang-undang — Bangunan dikunci dengan mangga-mangga baru — Pengguna-pengguna bangunan diminta mengosongkan bangunan tanpa notis undang-undang — Barang-barang dalam bangunan disita

Tort — Pencerobohan — Pencerobohan ke atas bangunan — Pihak berkuasa memasuki bangunan tanpa sebarang notis undang-undang — Bangunan dikunci dengan mangga-mangga baru — Pengguna-pengguna bangunan diminta mengosongkan bangunan tanpa notis undang-undang — Barang-barang dalam bangunan disita — Sama ada pihak berkuasa memasuki bangunan secara paksaan dan tanpa izin pemilik dan pengguna-pengguna — Sama ada tindakan pihak berkuasa merupakan pencerobohan salah dan tidak berpatutan

Plaintif, seorang penjawat awam MCA, telah mendirikan bangunan MCA ('bangunan tersebut') yang menjadi pertikaian dalam tindakan tuntutan ini, pada sekitar tahun 1980 dan telah berterusan menduduki dan menggunakan bangunan tersebut tanpa sebarang gangguan oleh pihak defendan atau Kerajaan Negeri Selangor. Selepas pertukaran Kerajaan Negeri Selangor pada tahun 2008, defendan telah mengeluarkan notis mengarahkan plaintif menyerahkan kunci bangunan tersebut pada 29 September 2008 dan juga notis amaran mengarahkan supaya bangunan tersebut dirobohkan dalam masa 30 hari bermula pada 24 Februari 2009. Namun begitu, sebelum tamatnya tempoh 30 hari yang diberikan, pegawai-pegawai defendan telah mengguntingkan kunci mangga pintu hadapan bangunan tersebut dan menurunkan papan tanda MCA dan kemudiannya mengunci semula bangunan tersebut dengan anak kunci dan mangga kunci yang baru milik defendan. Plaintif memfailkan permohonan semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi ('semakan kehakiman') di mana mahkamah telah memutuskan notis-notis yang diisukan oleh defendan bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 perlu ditarik balik dengan kebebasan untuk defendan mengeluarkan notis-notis baru. Perintah tersebut mengetepikan arahan dan notis-notis defendan bagi plaintif membuat serahan kawalan dan

A milikan bangunan serta notis bagi merobohkan bangunan. Namun begitu, pada beberapa tarikh berlainan iaitu 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010 ('tarikh-tarikh material'), pegawai-pegawai defendan bersama beberapa yang lain, tanpa sebarang pengeluaran notis terhadap plaintif, telah memasuki bangunan tersebut dengan mengguntingkan mangga
B kunci di pintu bangunan tersebut dan mengarahkan bangunan tersebut dikosong. Pada 24 Disember 2010, kunci mangga di pintu bangunan tersebut telah dipotong dan kesemua harta benda plaintif yang terdapat di dalamnya telah disita. Bangunan tersebut telah dikunci dengan tujuh set mangga kunci defendan dan seterusnya defendan menyerahkan anak-anak kunci mangganya
C kepada pengerusi JKKK. Sejak itu plaintif telah tidak dapat lagi menggunakan bangunan tersebut. Tindakan tuntutan ini difailkan oleh plaintif bagi mendapatkan, antara lain, satu deklarasi bahawa tindakan defendan dalam memasuki bangunan tersebut pada tarikh-tarikh material adalah secara paksaan dan tanpa keizinan atau kebenaran plaintif adalah satu pencerobohan
D yang salah dan tidak berpatutan; bahawa tindakan defendan dalam menyita barang-barangan dalam bangunan tersebut merupakan satu tindakan yang salah dan tidak berpatutan; dan ganti rugi. Defendan membangkitkan res judicata dan menghujahkan bahawa tindakan ini adalah sama dan merupakan suatu 'duplicity' dengan semakan kehakiman oleh plaintif. Defendan juga
E memfailkan tuntutan balas terhadap plaintif bagi ganti rugi pendudukan salah oleh plaintif ke atas tanah tersebut. Isu utama yang perlu diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada tindakan-tindakan oleh defendan merupakan suatu pencerobohan ke atas harta milik plaintif.

F **Diputuskan**, membenarkan tuntutan dengan kos:

(1) Kausa tindakan dan jenis-jenis permohonan dalam tindakan ini berbeza dengan permohonan di bawah semakan kehakiman. Tindakan oleh plaintif di sini adalah bagi perlakuan tort pencerobohan oleh defendan
G yang dilakukan setelah mahkamah memutuskan notis-notis defendan bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 tidak mempunyai kesan undang-undang dan defendan diarahkan mengeluarkan notis baru yang mematuhi undang-undang jika ingin meneruskan tindakan terhadap plaintif. Mahkamah juga di bawah permohonan semakan
H kehakiman tersebut tidak memutuskan sebarang isu berkaitan ganti rugi. Res judicata tidak terpakai ke atas tindakan plaintif ini. Tindakan plaintif ini tidak terhalang oleh prinsip 'duplicity' tindakan (lihat perenggan 16).

(2) Plaintif telah berjaya membuktikan kes plaintif pada tahap beban imbangan kebarangkalian. Plaintif telah menduduki dan menggunakan
I bangunan tersebut secara eksklusif sejak ianya dibina sehinggalah ia diambil milikan oleh defendan. Kemasukan defendan ke dalam bangunan tersebut pada tarikh-tarikh material dan mengambil milik bangunan tersebut daripada milikan plaintif tanpa notis yang sah di bawah undang-undang merupakan satu pencerobohan terhadap harta

milik plaintif. Walaupun tanah di mana bangunan itu didirikan adalah milik kerajaan negeri, tetapi bangunan tersebut telah berada dalam pengetahuan defendan dan pihak berkuasa negeri, telah memberikan jangkaan yang munasabah bagi plaintif untuk berterusan menduduki dan menggunakan bangunan tersebut selagi dibenarkan oleh pihak berkuasa negeri selaku tuan tanah tersebut (lihat perenggan 24).

(3) Tidak terdapat sebarang keterangan bahawa pihak berkuasa negeri telah menarik balik kebenaran atau mengeluarkan larangan terhadap plaintif yang berkaitan dengan pendudukan dan penggunaan bangunan tersebut. Defendan tidak boleh secara sendiri mengambil milik bangunan tersebut tanpa mengikut peruntukan undang-undang dan kemudiannya secara salah menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak ketiga untuk diduduki dan digunakan secara yang menafikan hak plaintif sebagai pemilik bangunan tersebut. Adalah suatu tindakan yang tidak konsisten jika defendan mengatakan bangunan tersebut didirikan tanpa kelulusan majlis yang bermakna ianya perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan dan pada masa yang sama menyerahkan bangunan itu kepada pihak ketiga bagi diduduki dan digunakan (lihat perenggan 24).

(4) Satu jumlah ganti rugi am sebanyak RM100,000 adalah munasabah dan sesuai diberikan kepada plaintif atas pencerobohan dan kehilangan pendudukan dan penggunaan bangunan tersebut dan sejumlah RM50,000 sebagai ganti rugi teladan. Mahkamah juga memberikan kos sebanyak RM25,000 kepada plaintif. Mahkamah menolak tuntutan balas defendan terhadap plaintif bagi ganti rugi pendudukan salah oleh plaintif ke atas tanah tersebut (lihat perenggan 26).

[English summary

The plaintiff, a public officer of MCA, built the MCA building ('the building') which was the subject matter of the dispute in this action, sometime in the year 1980, and had continued to occupy and use the building without any disturbance by the defendant or the Selangor State Government. After the change of the Selangor State Government in 2008, the defendant had issued a notice ordering the plaintiff to hand over the keys to the building on 29 September 2008 and also notice of warning ordering that the building be demolished within 30 days from 24 February 2009. However, before the expiration of the 30 days, the defendant's officers had cut out the padlock of the front door of the building and brought down the MCA signboard and then locked the building again with a new padlock and keys belonging to the defendant. The plaintiff filed an application for judicial review in the High Court ('the judicial review') where the court decided that the notices issued by the defendant, dated 29 September 2008 and 24 February 2009, must be withdrawn with the liberty for the defendant to issue new notices. The order set aside the defendant's direction and the notices for the plaintiff to deliver the control and possession of the building and the notice to demolish the building.

A However, on a different dates, ie 7 November 2010, 12 November 2010 and 24 December 2010 ('the material dates'), the defendant's officers together with the others, without the issuance of any notice against the plaintiff, had entered into the building and cut out the padlock of the door of the building and ordered the building to be vacated. On 24 December 2010, the padlock for the B building door had been cut and all of the plaintiff's properties in the building were confiscated. The building was locked with seven sets of the defendant's padlock and further, the defendant handed over the keys to the padlock to the chairman of JKKK. Since then, the plaintiff could not use the building any more. This claim action was filed by the plaintiff to obtain, inter alia, a C declaration that the defendant's action in entering the building on the material dates were by force and without the plaintiff's permission or approval constituted wrongful and inappropriate trespass; that the defendant's action in confiscating the properties in the building was wrongful and inappropriate act; and damages. The defendant raised res judicata and contended that this action D was the same as and was duplicity of the judicial review by the plaintiff. The defendant also filed a counterclaim against the plaintiff for damages for wrongful occupation by the plaintiff on the land. The primary issue for the court's consideration was whether the defendant's action constituted trespass to the plaintiff property.

E

Held, allowing the claim with costs:

(1) The cause of action and the types of application in this action was different from the application under the judicial review. The action by F the plaintiff here was for tort of trespass by the defendant which was committed after the court decided that the defendant's notices dated 29 September 2008 and 24 February 2009 had no legal effect and the defendant was ordered to issue a new notice which was in compliance with the law if it wanted to continue with its action against the plaintiff. The court also, under the application for judicial review had not decided G on any issue pertaining to damages. Res judicata was inapplicable to the plaintiff's action. The plaintiff's action was not barred by the principle of duplicity of proceedings (see para 16).

(2) The plaintiff had been successful in proving his case on the balance of H probabilities. The plaintiff had occupied and used the building exclusively ever since it was built until it had been taken possession of by the defendant. The defendant's entrance into the building on the material dates and taking possession of the building from the plaintiff without a lawful notice constituted trespass to the plaintiff's property. Even if the I land on which the building had been built belonged to the state government, but the building was within the defendant's knowledge, and the state authority had given the plaintiff a reasonable expectation to continue in occupation and use of the building as long as allowed by the state authority as the landlord (see para 24).

(3) There was not an iota of evidence that the state authority had withdrawn the permission or issued any prohibition to the plaintiff in regard to the occupation and the use of the building. The defendant could not, on its own, take possession of the building without abiding by the provisions of the law and then, wrongfully give it to a third party for occupation and use in denial of the rights of the plaintiff as the owner of the building. It was an inconsistent action if the defendant said that the building was built without the approval of the council which meant that it needed to have the safety elements and at the same time delivered the building to the third party for occupation and use (see para 24).

(4) An amount of general damages of RM100,000 was reasonable and appropriate to be allowed for the plaintiff for the trespass and loss of occupation and use of the building and the amount of RM50,000 as exemplary damages. The court also allowed the costs of RM25,000 for the plaintiff. The court dismissed the defendant's counterclaim against the plaintiff for the damages of wrongful occupation by the plaintiff on the land (see para 26).]

Kes-kes yang dirujuk

Cheong Fatt Tze Mansion SB v Hotel Continental Sdn Bhd (Hong Hing Thai Enterprise Sdn Bhd, third party) [2011] 4 MLJ 354; [2010] 1 LNS 980, MT (diikut)

Dr Clarence Edwin & Anor v Harta Kumpulan Sdn Bhd & Anor [2011] 6 MLJ 764; [2012] 6 CLJ 704, MT (diikut)

Haji Ahmad Bujang v Sin Boon Hua & 3rd party [1996] 1 LNS 562, MT (diikut)

Kerajaan Negeri Selangor & Ors v Sagong Tasi & Ors [2005] 6 MLJ 289; [2005] 4 CLJ 169, MR (diikut)

Kris Angsana Sdn Bhd v Eu Sim Chuan @ Eu Sam Yan & Anor [2007] 1 MLJ 734; [2007] 4 CLJ 293, MR (diikut)

Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) & Anor v Awang Soh bin Mamat & Ors [2009] 4 MLJ 610, MR (diikut)

Senik v Hassan & Anor [1963] 1 MLJ 368b; [1963] 1 LNS 120 (dirujuk)

Tan Soon Huat v Kau See Aha & Anor [2010] MLJU 1828; [2012] 1 CLJ 268, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 ss 70(1), 121

Ringo Low (CP Choy bersamanya) (Ringo Low & Associates) bagi pihak plaintif.

Lewis Lim (SY Chia bersamanya) (Stella, Lim & Co) bagi pihak defendan.

Yaacob Md Sam H:

[1] Tindakan ini difailkan oleh plaintif sebagai penjawat awam yang mendakwa bagi *Malaysia Chinese Association* ('MCA') bagi mendapatkan relief dan perintah berikut:

(a) satu deklarasi bahawa:

(i) tindakan defendan dalam memasuki Bangunan MCA di Jalan Indah 1/1, Taman Indah, Batu 11, Cheras, 43200, Kajang, Selangor pada 7 November 2010 pada jam 6 petang secara paksaan dan tanpa keizinan atau kebenaran plaintif adalah satu pencerobohan yang salah dan tidak berpatutan;

(ii) tindakan defendan bahawa dalam memasuki Bangunan MCA di Jalan Indah 1/1, Taman Indah, Batu 11, Cheras, 43200, Kajang, Selangor pada 12 November 2010 pada jam 9.30 pagi secara paksaan dan tanpa keizinan atau kebenaran plaintif adalah satu pencerobohan yang salah dan tidak berpatutan;

(iii) tindakan defendan dalam memasuki Bangunan MCA tersebut dengan menggunting dan memecahkan mangga kunci Bangunan MCA tersebut pada 24 Disember 2010 pada jam 3.30 pagi secara paksaan dan tanpa keizinan atau kebenaran plaintif adalah satu pencerobohan yang salah dan tidak berpatutan; dan

(iv) tindakan defendan dalam menyita barang-barangan ahli-ahli dan wakil-wakil plaintif yang berada di dalam bangunan MCA tersebut selepas pencerobohan yang berlaku pada 24 Disember 2010 pada jam 3.30 pagi adalah satu tindakan yang salah dan tidak berpatutan;

(b) perintah injunksi terhadap defendan;

(c) ganti rugi am serta khas dan ganti rugi teladan (*exemplary damages*) serta ganti rugi keterlaluan (*aggravated damages*);

(d) kos; dan

(e) relief-relief lain yang dianggap sesuai oleh mahkamah.

PERBICARAAN KES

[2] Tindakan ini telah dijalankan perbicaraan penuh. Plaintif memanggil dua orang saksi, iaitu Lim Teong Hui ('SP1') yang merupakan pengerusi cawangan MCA Batu 11 Cheras dan Dato' Hoh Hee Lee ('SP2') selaku Timbalan Pengerusi MCA Bahagian Serdang di mana cawangan MCA Batu 11

Cheras adalah merupakan salah satu cawangan di bawahnya. Defendan pula mengemukakan tiga orang saksi, iaitu Rajani bin Rajimin ('SD1') iaitu pengarah jabatan penguatkuasa defendan, Khaironi bt Idris ('SD2') seorang penolong pegawai penguatkuasa kanan defendan, Mohd Faddly bin Syahruddin ('SD3') iaitu seorang pembantu penilaian defendan, dan Noryati bt Anuar ('SD4') iaitu penolong pengarah kanan jabatan undang-undang defendan.

KETERANGAN PLAINTIF

[3] Pada sekitar tahun 1980 plaintif telah mendirikan satu bangunan di atas sebidang tanah yang dibuat serahan oleh pemaju bernama Sem Siong Sdn Bhd kepada Kerajaan Negeri Selangor bagi pembangunan Taman Indah, Cheras. Sejak daripada tempoh tersebut pelbagai aktiviti kemasyarakatan telah diadakan di bangunan tersebut yang dihadiri oleh wakil defendan, wakil kerajaan negeri dan persekutuan. Wakil-wakil defendan juga kerap hadir dalam sesi-sesi perhimpunan, rundingan dan dialog di bangunan tersebut. Bangunan tersebut dibina melalui sumbangan kewangan ahli-ahli MCA serta derma orang ramai.

[4] Plaintif berterusan menduduki dan menggunakan bangunan tersebut yang dikenali sebagai Bangunan MCA Cawangan Batu 11 Cheras tanpa apa-apa gangguan oleh pihak defendan atau Kerajaan Negeri Selangor. Walau bagaimanapun selepas pertukaran Kerajaan Negeri Selangor lanjutan dari pilihan raya umum yang diadakan dalam tahun 2008, defendan telah mengeluarkan notis mengarahkan plaintif menyerahkan kunci bangunan MCA tersebut pada 29 September 2008 dan juga notis amaran mengarahkan supaya bangunan itu dirobohkan dalam masa 30 hari bermula pada 24 Februari 2009. Bagaimanapun sebelum tamat tempoh 30 hari yang diberikan, pegawai-pegawai defendan telah hadir ke bangunan MCA tersebut dan mengguntingkan kunci mangga pintu hadapan bangunan tersebut dan menurunkan papan tanda MCA yang terletak di luar bangunan tersebut serta menguncikan semula bangunan itu dengan menggunakan anak kunci dan mangga kunci yang baru milik defendan. Lanjutan daripada tindakan defendan tersebut, pada 7 April 2009 plaintif telah memfailkan satu permohonan semakan kehakiman di Mahkamah Tinggi Shah Alam, Selangor, Semakan Kehakiman No MT5(4)–13–2 Tahun 2009 di mana pada 24 September 2010 mahkamah memutuskan notis-notis yang diisukan oleh defendan bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 perlu ditarik balik dengan kebebasan untuk defendan mengeluarkan notis-notis baru yang mengikut peruntukan undang-undang. Perintah tersebut dengan itu telah mengetepikan arahan dan notis-notis defendan bagi plaintif membuat serahan kawalan dan milikan bangunan serta notis bagi merobohkan bangunan. Sejak

perintah tersebut plaintif tidak mengeluarkan apa-apa notis baru yang berkaitan dengan penyerahan milikan dan perobohan bangunan tersebut.

[5] Pada 7 November 2010 jam lebih kurang 6 petang pegawai defendan iaitu ahli majlis defendan beserta ahli-ahli *Democratic Action Party* ('DAP') dan juga pengerusi jawatankuasa keselamatan dan kemajuan kampong ('JKKK') Kg Baru Batu 11 Cheras tanpa sebarang pengeluaran notis terhadap plaintif, telah memasuki bangunan MCA tersebut dengan mengguntingkan mangga kunci di pintu bangunan tersebut dengan hasrat mengambil alih pemilikan bangunan tersebut dan mengarahkan supaya ahli-ahli MCA atau wakil-wakil plaintif mengosongkan bangunan tersebut.

[6] Seterusnya pada 12 November 2010 jam lebih kurang 9.30 pagi pegawai-pegawai defendan berserta ahli-ahli DAP dan pengerusi JKKK telah sekali lagi datang ke bangunan MCA tersebut tanpa apa-apa notis bagi tujuan mengambil alih bagunan tersebut serta menurunkan papan tanda MCA di bangunan tersebut. Operasi tersebut disertai bersama oleh ahli majlis defendan bernama Lee Ah Seng iaitu ahli parti *Democratic Action Party* ('DAP') dan ahli Dewan Undangan Negeri Selangor bagi Balakong En Yap Lum Chin. Bagaimanapun disebabkan terdapatnya penentangan ahli-ahli dan penyokong plaintif terhadap tindakan tersebut yang hampir-hampir mencetuskan pergaduhan, pegawai-pegawai defendan tidak meneruskan tindakan setelah menerima panggilan telefon daripada Yang DiPertua majlis defendan yang mendapat tahu tentang keadaan kekecohan yang berlaku.

[7] Pada 24 Disember 2010 lebih kurang jam 3.30 pagi pegawai-pegawai defendan yang terdiri daripada 50 orang pegawai penguatkuasa telah datang ke bangunan MCA tersebut tanpa memberikan apa-apa notis dan memotong kunci mangga di pintu bangunan tersebut dan menyita semua harta benda plaintif yang terdapat di dalam bangunan tersebut serta menguncikan bangunan tersebut dengan tujuh set mangga kunci defendan dan seterusnya defendan menyerahkan anak-anak kunci mangga (*pad lock*) tersebut kepada pengerusi JKKK Kg Batu 11 Cheras bagi bangunan tersebut diambil alih oleh beliau. Sejak itu plaintif telah tidak dapat lagi menggunakan bangunan tersebut. Plaintif telah membuat laporan polis ke atas kejadian tersebut (eksh D3).

KES DEFENDAN

[8] Keterangan saksi SD1 defendan ialah bangunan MCA tersebut telah dibina di atas tanah Kerajaan Negeri Selangor dan tanpa mendapat sebarang kelulusan dan dengan itu tindakan oleh defendan adalah mengikut undang-undang.

[9] Bagaimana semasa pemeriksaan balas oleh peguamcara plaintif, kesemua saksi-saksi defendan termasuk SD1 mengakui bahawa bangunan MCA tersebut telah wujud sekian lama sebelum mereka masuk berkhidmat dengan defendan dan tidak pasti sama ada tanah tersebut adalah tanah kerajaan negeri atau tanah pemaju yang memajukan taman perumahan tersebut. Saksi-saksi defendan juga mengakui bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa rekod tentang hak milik dan status tanah di atas mana bangunan MCA tersebut terletak. Saksi-saksi defendan iaitu SD1, SD2, SD3 dan SD4 juga mengatakan defendan tidak mempunyai apa-apa rekod yang menyenaraikan tanah tersebut sebagai tanah defendan. Saksi-saksi defendan juga mengakui bahawa defendan tidak mempunyai rekod sama ada bangunan tersebut telah mendapat kelulusan atau tidak kerana jarak masa yang telah lama. Saksi defendan SD3 juga mengakui sebelum tahun 2008 tidak terdapat sebarang tindakan oleh defendan terhadap plaintif yang berkaitan dengan pembinaan dan penggunaan bangunan MCA tersebut. Saksi SD3 iaitu pembantu penilaian defendan yang bertanggungjawab dalam menjaga senarai aset dan inventori defendan mengatakan beliau tidak pernah melihat geran berkaitan tanah bangunan MCA tersebut dan tidak pasti jika bangunan MCA tersebut adalah harta milik Majlis kerana ianya tiada dalam senarai harta dan inventori Majlis. Mahkamah ini akan merujuk di bawah nanti kepada beberapa bahagian penting keterangan saksi-saksi defendan di peringkat pemeriksaan balas yang pada pendapat mahkamah adalah relevan dengan isu di hadapan mahkamah.

PEMERIKSAAN BALAS KE ATAS SD1

[10] Secara lebih khusus mahkamah ini menurunkan keterangan saksi SD1 iaitu pengarah jabatan penguatkuasa defendan semasa pemeriksaan balas:

Q : Boleh awak maklumkan sejak bila awak mula bertugas dalam Majlis Perbandaran Kajang.

J : Sejak bulan Julai 2003.

Q : Sejak bila awak sedar tentang kewujudan bangunan MCA itu.

J : Saya mula menyedari kewujudan bangunan itu pada pertengahan tahun 2004.

Q : Pernah awak terjumpa atau pernah awak lihat salinan geran tanah yang mana bangunan MCA didirikan.

J : Tak pernah lihat.

[11] Seterusnya apabila SD1 diperiksa balas berkenaan notis defendan bertarikh 24 Februari 2009 yang menghendaki plaintif merobohkan bangunan MCA tersebut dalam masa 30 hari dari tarikh notis, SD1 mengatakan seperti berikut:

Q : Dalam notis amaran ini MPK beri 30 hari untuk robohkan bangunan

MCA. Sebelum tempoh 30 hari itu MPK telah pada 5.3.2009 memasuki bangunan MCA tanpa kebenaran dan mengguntingkan kunci yang ada disitu.

J : Setuju.

[12] Ketika diperiksa balas ke atas operasi bertarikh 24 Disember 2010, SD1 mengatakan seperti berikut:

Q : Rujuk operasi 24.12.2010. Setuju operasi ini diketuai oleh awak sendiri.

J : Setuju

Q : Siapa yang keluarkan arahan untuk jalankan operasi ini.

J : Saya sendiri.

Q : Apa asas untuk jalankan operasi ini.

J : Saya difahamkan bangunan ini telah diberi milik kepada MPK.

Q : Adakah operasi 24.12.2010 berasaskan kepada apa-apa peruntukan di bawah Akta Jalan, Parit Bangunan 1974.

J : Ya.

Q : Apa peruntukan itu.

J : Seksyen 121 (Akta 133).

Q : Apa s 121 itu kata.

J : Tentang peruntukan ingkar notis dan arahan terdahulu (saksi dirujuk kepada seksyen 121 (Akta 133)).

Q : Ada notis yang dirujuk oleh s 121 ini ada diberi kepada pihak MCA (plaintif) sebelum 24.12.2010.

J : Tiada.

Q : Apa notis yang awak rujuk untuk jadi asas operasi awak pada 24.12.2010.

J : Notis bertarikh 24.2.2009.

Q : Awak kata tadi ada pengakiman Mahkamah dan telah tadi penghakiman itu dirujukkan kepada awak. Setuju notis bertarikh 24.2.2009 adalah tidak terpakai lagi menurut penghakiman Mahkamah Tinggi Shah Alam.

J : Setuju.

Q : Jika pun notis itu masih sah dan laku apa yang boleh dilakukan oleh pihak Majlis menurut s 121 adalah hanya untuk mendendakan pihak MCA sahaja.

J : Saya tak arif tentang itu

Q : Setuju peruntukan s 121 ini tidak menyatakan bahawa pihak Majlis (defendan) diberi kuasa untuk memasuki mana-mana premis berkenaan tanpa kebenaran pemiliknya.

J : Setuju.

Q : Setuju peruntukan s 121 tidak memberi kuasa kepada Majlis untuk menyita apa-apa barang yang ada dalam premis yang dimasuki.

J : Setuju.

Q : Setuju pada operasi 24.12.2010 operasi itu turut dihadiri oleh dua tukang kunci untuk ambil milikan bangunan itu.

J : Setuju.

PEMERIKSAAN BALAS KE ATAS SD2

[13] Pemeriksaan balas ke atas SD2 iaitu penolong pegawai penguatkuasa kanan defendan yang mengetuai operasi bertarikh 12 November 2010 diturunkan sepenuhnya seperti berikut:

Q : Sejak bila awak bertugas di MPK.

J : 1979. Pada masa itu sebagai pegawai tadbir.

Q : Ada sedar tentang bangunan MCA itu.

J : Ya, telah lama ada disitu.

Q : Tahu bangunan itu dibina lingkungan tahun 80'an.

J : Tak tahu tapi waktu saya kerja bangunan ini telah ada.

Q : Pernah hadiri apa-apa event di bangunan ini.

J : Ada masa Tahun Baru Cina.

Q : Tahu bangunan ini dibina oleh MCA dari kewangan mereka.

J : Tak tahu.

Q : Tahu siapa pemilik tanah bangunan itu.

J : Tak tahu.

Q : Rujuk muka surat 161- laporan polis awak. Setuju operasi pada 12.11.2010 adalah bertujuan untuk ambil milikan bangunan ini.

J : Setuju.

Q : Setuju pada ketika itu bangunan itu dimiliki dan diguankan oleh pihak MCA.

J : Setuju.

PEMERIKSAAN BALAS KE ATAS SD4

[14] Ketika diperiksa balas oleh peguamcara plaintif, SD4 penolong pengarah kanan jabatan undang-undang defendan mengatakan seperti berikut:

Q : Awak pernah lihat geran tanah bangunan MCA yang didirikan.

J : Tidak pernah

Q : Rujuk Q & A awak No. 3. Adakah rekod-rekod defendan mengatakan tanah itu dipunyai oleh Majlis.

J : Tidak.

Q : Tahu bangunan itu dibina atas daya usaha MCA sendiri.

J : Tidak tahu.

Q : Dari rekod Majlis 1982 hingga awal tahun 2008 pihak Majlis tidak ambil tindakan terhadap bangunan ini.

J : Ya, tiada tindakan.

[15] Selanjutnya apabila diperiksa balas tentang operasi bertarikh 12 November 2010 dan 24 Disember 2010, saksi SD4 mengatakan seperti berikut:

Q : Saya kata operasi 12.11.2010 dan 24.12.2010 tidak ikut peruntukan Akta 1974 (Akta 133).

J : Setuju.

Q : Setuju peruntukan s.121 tidak relevan dan tidak terpakai bagi operasi pada 24.12.2010.

J : Setuju.

FINDINGS DAN KEPUTUSAN MAHKAMAH

Sama ada tindakan plaintif ini telah res judicata

[16] Mahkamah ini melihat sama ada tindakan oleh plaintif ini telah terhalang oleh prinsip res judicata oleh keputusan mahkamah dalam kes Semakan Kehakiman No MT(5)–13–7 of 2009 yang diputuskan pada 24 November 2010. Setelah meneliti setiap jenis *prayer* yang dipohonkan di bawah permohonan semakan kehakiman tersebut dengan *prayer-prayer* yang dipohonkan di bawah tindakan ini, mahkamah mendapati kausa tindakan dan jenis-jenis *prayer* di bawah tindakan ini adalah berlainan dan berbeza dengan prayer di bawah semakan kehakiman tersebut. Tindakan oleh plaintif di sini adalah bagi perlakuan 'tort trespass' oleh defendan yang dilakukan setelah mahkamah memutuskan notis-notis defendan bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 tidak mempunyai kesan undang-undang dan defendan diarahkan mengeluarkan notis baru yang mematuhi undang-undang jika ingin meneruskan tindakan terhadap plaintif. Mahkamah juga di bawah permohonan semakan kehakiman tersebut tidak memutuskan sebarang isu berkaitan ganti rugi. Maka yang demikian, mahkamah berpendapat res

judicata tidak terpakai ke atas tindakan plaintif ini. Mahkamah juga tidak mendapati tindakan plaintif ini terhalang oleh prinsip 'duplicity' tindakan di atas alasan-alasan yang sama tadi.

[17] Satu-satunya isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah ialah sama ada tindakan-tindakan oleh defendan pada 7 November 2010; 12 November 2010 dan 24 Disember 2010 adalah merupakan suatu pencerobohan ke atas harta milik plaintif iaitu bangunan MCA Batu 11 Cheras.

[18] Fakta-fakta berikut adalah merupakan fakta-fakta yang disetujui oleh pihak-pihak sepertimana yang dibutirkan dalam lampiran D ikatan dokumen:

(a) bangunan yang terletak di Jalan Indah 1/1, Taman Indah, Batu 11, Cheras, 43200, Kajang, Selangor yang dikenali sebagai bangunan MCA Batu 11 Cheras telah didirikan di atas tanah kerajaan negeri di mana bangunan tersebut dipakai oleh parti politik plaintif (parti MCA);

(b) defendan adalah kerajaan tempatan dalam Negeri Selangor;

(c) pegawai-pegawai defendan telah menghadirkan diri di bangunan tersebut untuk mengambil milikan bangunan tersebut pada 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010; dan

(d) defendan telah membenarkan pihak JKKK Kg Baru Batu 11, Cheras untuk menggunakan bangunan tersebut pada 8 Mac 2011.

[19] Keterangan oleh plaintif berikut tidak dicabar atau dipertikaikan oleh saksi-saksi defendan:

(a) bangunan MCA tersebut telah didirikan sejak awal tahun 80'an dan diduduki serta digunakan oleh parti MCA bagi aktiviti mereka;

(b) bangunan MCA tersebut dibina melalui sumber kewangan ahli-ahli MCA dan pihak MCA;

(c) pihak berkuasa tempatan dan negeri tahu kewujudan bangunan tersebut sejak tahun 80'an;

(d) tindakan oleh defendan terhadap bangunan tersebut hanya berlaku setelah pertukaran Kerajaan Negeri Selangor lanjutan daripada pilihan raya umum tahun 2008;

(e) tiada apa-apa notis di bawah mana-mana undang-undang dikeluarkan oleh defendan kepada plaintif bagi operasi bertarikh 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010;

(f) terdapat penghakiman mahkamah bertarikh 24 November 2010 oleh Mahkamah Tinggi Shah Alam, Selangor dalam kes Semakan Kehakiman MT5(4)–13–7 Tahun 2009 yang mengarahkan defendan menarik balik

notis-notis bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 dengan kebebasan bagi defendan mengeluarkan notis baru yang mematuhi undang-undang;

(g) tidak terdapat sebarang notis baru dikeluarkan oleh defendan terhadap plaintif;

(h) tindakan oleh plaintif ke atas bangunan plaintif, iaitu tindakan mengambil milikan dan menyita barangan paintif yang terdapat dalam bangunan tersebut pada 24 Disember 2010 adalah tanpa terdapatnya sebarang notis di bawah peruntukan undang-undang kerana notis-notis defendan sebelumnya bertarikh 29 September 2008 (mengarahkan defendan menyerah milikan bangunan) dan 24 Februari 2009 (mengarahkan defendan merobohkan bangunan dalam masa satu bulan) telah diketepikan oleh mahkamah melalui penghakiman bertarikh 24 November 2010;

(i) kemasukan defendan ke dalam bangunan plaintif pada 5 Mac 2009 telah dibuat sebelum tamat tempoh satu bulan notis defendan bertarikh 24 Februari 2009;

(j) tiada sebarang tindakan diambil oleh defendan mahu pun jabatan kerajaan negeri termasuk pejabat tanah terhadap bangunan tersebut sejak ianya didirikan awal tahun 80'an sehingga tahun 2008/2009 apabila Kerajaan Negeri Selangor bertukar tangan dan ahli parti DAP bernama Lee Ah Siang menjadi ahli majlis (*councillor)* defendan; dan

(k) operasi defendan bertarikh 12 November 2011 disertai bersama oleh ahli Majlis defendan bernama Lee Ah Seng iaitu ahli parti *Democratic Action Party* ('DAP') dan ahli Dewan Undangan Negeri Selangor bagi Balakong En Yap Lum Chin.

[20] Malahan, perkara-perkara berikut juga adalah diakui oleh saksi-saksi defendan:

(a) tidak terdapat sebarang notis diberikan oleh defendan bagi operasi bertarikh 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010;

(b) bahawa peruntukan s 121 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) yang disandarkan oleh defendan bagi menjalankan operasi pada 24 Disember 2010 tidak terpakai bagi operasi tersebut kerana ianya tidak melibatkan perlakuan kemungkiran mematuhi notis oleh plaintif;

(c) bahawa defendan tidak ada mengeluarkan sebarang notis baru di bawah undang-undang kepada defendan sebelum operasi bertarikh 24 Disember 2010 dijalankan walaupun mempunyai pengetahuan bahawa terdapat penghakiman mahkamah bertarikh 24 November 2004 yang mengarahkan defendan menarik balik notis bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 yang tidak mengikut undang-undang;

(d) bahawa defendan tidak mempunyai sebarang rekod bagi mengesahkan bangunan MCA tersebut adalah milik atau harta milikan defendan; dan

(e) bahawa defendan tidak pasti tentang status bangunan tersebut sama ada milik defendan dan sama ada mendapat kelulusan pembinaan.

[21] Seksyen 121 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133) memperuntukkan seperti berikut:

> 121 Kemungkiran mematuhi notis. Penalti am.
>
> (1) Apabila sesuatu notis di bawah Akta ini atau di bawah mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya menghendaki sesuatu dilakukan atau sesuatu kerja dijalankan oleh pemunya atau penduduk sesuatu premis dan kehandak notis itu tidak dipatuhi, orang yang mungkir itu, jika tiada apa-apa denda diperuntukkan dengan khas bagi kemungkiran itu, boleh apabila disabitkan didenda tidak melabihi sepuluh ribu ringgit atau, jika sesuatu kerja dikehendaki dilakukan, didenda tidak melebihi satu ribu ringgit satu hari.
>
> (2) Apabila sesuatu notis itu menghandaki sesuatu perbuatan dilakukan atau sesuatu kerja dijalankan dan tiada apa-apa masa ditetapkan baginya oleh Akta ini atau oleh mana-mana undang-undang kecil yang dibuat di bawahnya maka notis itu hendaklah menyatakan suatu masa yang berpatutan untuk mematuhi kehendak itu.

UNDANG-UNDANG BERKAITAN PENCEROBOHAN (TRESPASS)

[22] Di dalam kes *Senik v Hassan & Anor* [1963] 1 MLJ 368b; [1963] 1 LNS 120, Suffian J telah mengatakan seperti berikut:

> Tresspas is an injury to a possessory right. The plaintiff must have been in possession at the time of the trespass. Any form of possession, so long as it is clear and exclusive and exercised with the intention to possess, is sufficient to support the action. It is not necessary that the plaintiff's possession should be lawful and actual possession is good against all except those who can show a better right of possession in themselves.

[23] Dalam kes *Tan Soon Huat v Kau See Aha & Anor* [2010] MLJU 1828; [2012] 1 CLJ 268 YA pesuruhjaya kehakiman dalam penghakimannya di perenggan (59) telah merujuk kepada kes *Haji Ahmad Bujang v Sin Boon Hua & 3rd party* [1996] 1 LNS 562 dalam mana Robert CJ telah mengatakan seperti berikut:

> Tresspass is a tort against possession, not against ownership. A person in possession may not be the owner per se but is entitled to damages if there is trespass upon his land, trespass being actionable per se, so that nominal damages can be given if there is no proof of damages.

[24] Kesimpulan, mahkamah ini berpendapat plaintif telah berjaya membuktikan kes plaintif pada tahap beban imbangan kebarangkalian. Adalah fakta dan keterangan yang tidak dipertikaikan atau dicabar bahawa plaintif telah menduduki dan menggunakan bangunan MCA Batu 11 Cheras tersebut secara eksklusif sejak ianya dibina dalam tahun 1980 sehingga ianya diambil milikan oleh defendan pada 24 Disember 2010. Tuntutan oleh plaintif di sini bukanlah diasaskan kepada ketuanpunyaan (*ownership*) tanah tetapi terhadap pencerobohan (*trespass*) harta miliknya oleh defendan. Mahkamah bersetuju bahawa kemasukan defendan ke dalam bangunan tersebut pada 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010 dan mengambil milik bangunan tersebut dari posessi plaintif tanpa terdapatnya suatu notis yang sah di bawah undang-undang adalah merupakan satu pencerobohan (*trespass*) terhadap harta milik plaintif iaitu bangunan tersebut. Walaupun tanah di mana bangunan itu didirikan adalah milik kerajaan negeri yang dibuat perserahan semula oleh pemaju, tetapi bangunan tersebut yang didirikan di situ sejak sekian lama iaitu awal tahun 80'an telah berada di dalam pengetahuan defendan dan pihak berkuasa negeri, telah memberikan plaintif ekspektasi jangkaan yang munasabah bagi plaintif untuk berterusan menduduki dan menggunakan bangunan tersebut selagi dibenarkan oleh pihak berkuasa negeri selaku tuan tanah tersebut. Tiada terdapat sebarang keterangan bahawa pihak berkuasa negeri telah menarik balik kebenaran atau mengeluarkan larangan terhadap plaintif yang berkaitan dengan pendudukan dan penggunaan bangunan tersebut. Defendan tidak boleh secara sendiri mengambil milik bangunan tersebut tanpa mengikut peruntukan undang-undang dan kemudiannya secara salah menyerahkan bangunan itu kepada pihak ketiga untuk diduduki dan digunakan secara yang menafikan hak plaintif sebagai pemilik bangunan tersebut. Adalah suatu tindakan yang tidak konsisten jika defendan mengatakan bangunan itu didirikan tanpa kelulusan Majlis yang bermakna ianya perlu mempunyai ciri-ciri keselamatan dan di masa yang sama menyerahkan bangunan itu kepada pihak ketiga bagi diduduki dan digunakan. Mahkamah berpendapat tindakan oleh defendan pada 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010 adalah merupakan tindakan yang tidak bona fide dan satu pencerobohan ke atas harta plaintif.

[25] Di atas huraian dan alasan-alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah membenarkan tuntutan plaintif bagi *prayer* di perenggan (a), (c) dan (d). Bagi *prayer* di perenggan (c) mahkamah membenarkan ganti rugi am dan ganti rugi teladan untuk diberikan kepada plaintif.

GANTI RUGI AM DAN GANTI RUGI TELADAN

[26] Peguamcara plaintif memohon sejumlah RM450,000 diberikan sebagai ganti rugi am dan sejumlah RM500,000 sebagai ganti rugi teladan dengan

menghujahkan bahawa terdapat tiga insiden pencerobohan oleh defendan ke atas bangunan plaintif. Peguamcara plaintif juga menghujahkan oleh kerana tindakan defendan adalah bersifat *oppressive* dan telah menindas plaintif serta menafikan hak-hak plaintif terhadap pendudukan dan penggunaan bangunan tersebut, maka jumlah ganti rugi teladan yang dipohonkan itu adalah wajar. Peguamcara defendan sebaliknya menghujahkan bahawa jika sekiranya mahkamah ini membenarkan tuntutan plaintif, mahkamah patut memberikan ganti rugi minimal sahaja kepada plaintif. Adalah fakta yang nyata di hadapan mahkamah ini bahawa tindakan oleh defendan dalam ketiga-tiga operasi tidak dibuat secara bone fide kerana ianya dibuat tanpa menghiraukan bahawa mahkamah telah memutuskan notis-notis defendan terhadap plaintif bertarikh 29 September 2008 dan 24 Februari 2009 adalah tidak menurut undang-undang. Tanpa menghiraukan keputusan dan arahan oleh mahkamah, defendan melaksanakan operasi bertarikh 7 November 2010, 12 November 2010 dan 24 Disember 2010 tanpa terdapatnya apa-apa notis atau notis baru dan tanpa apa-apa asas undang-undang. Secara berterangan defendan telah menyalahgunakan kuasa yang diberikan kepada mereka. Saksi-saksi defendan telah mengakui perkara ini. Akibatnya bangunan plaintif telah diambil milik secara salah dan paksa dan plaintif kehilangan milikan, pendudukan dan penggunaan ke atas hartanya. Menambah berat keadaan, defendan menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak ketiga bagi dididuki dan digunakan. Jika sekiranya pendirian defendan adalah bangunan itu dibina tanpa kelulusan dan merupakan pembinaan struktur haram melanggar s 70(1) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, tetapi tindakan dan perlakuan defendan adalah sebaliknya dengan mengekalkan bangunan tersebut dan memberi milikan kepada pihak ketiga bagi dididuki dan digunakan. Setelah menimbangkan hujahan pihak-pihak dan mengambil dan menerima pakai panduan daripada prinsip yang digariskan berkaitan ganti rugi oleh kes-kes *Lembaga Kemajuan Tanah Persekutuan (FELDA) & Anor v Awang Soh bin Mamat & Ors* [2009] 4 MLJ 610 (MR);*Kris Angsana Sdn Bhd v Eu Sim Chuan @ Eu Sam Yan & Anor* [2007] 1 MLJ 734; [2007] 4 CLJ 293 (MR); *Kerajaan Negeri Selangor & Ors v Sagong Tasi & Ors* [2005] 6 MLJ 289; [2005] 4 CLJ 169 (MR); *Cheong Fatt Tze Mansion SB v Hotel Continental Sdn Bhd (Hong Hing Thai Enterprise Sdn Bhd, third party)* [2011] 4 MLJ 354; [2010] 1 LNS 980; *Dr Clarence Edwin & Anor v Harta Kumpulan Sdn Bhd & Anor* [2011] 6 MLJ 764; [2012] 6 CLJ 704, mahkamah ini berpendapat satu jumlah ganti rugi am sebanyak RM100,000 adalah munasabah dan sesuai diberikan kepada plaintif di atas pencerobohan dan kehilangan pendudukan dan penggunaan bangunan tersebut dan sejumlah RM50,000 sebagai ganti rugi teladan. Faedah pada kadar 5% setahun diberikan ke atas jumlah ganti rugi tersebut dari tarikh penghakiman ini sehingga penyelesaian penuh jumlah penghakiman tersebut. Di atas keputusan ini juga mahkamah menolak tuntutan balas defendan

terhadap plaintif bagi ganti rugi pendudukan salah oleh plaintif ke atas tanah tersebut. Mahkamah juga memberikan kos sebanyak RM25,000 kepada plaintif.

Tuntutan dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Afiq Mohamad Noor